

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 251/2023/DS-PT

Ngày 08 - 8 - 2023

V/v “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hoàng Kim Khánh

Các thẩm phán: Ông Nguyễn Tấn Đức

Ông Vũ Văn Tú

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Trần Thị Hà - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa:* Bà Trương Thị Thu Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 8 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 135/2023/TLPT- DS ngày 14 tháng 6 năm 2023 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số: 22/2023/DS-ST ngày 26 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Ea H’Leo bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 180/2023/QĐPT-DS ngày 06 tháng 7 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Dương Đức P, sinh năm 1980; có mặt

Địa chỉ: Buôn A, xã C, huyện M.

Người đại diện ủy quyền: Ông Lê Xuân Q, sinh năm 1973; có mặt

Địa chỉ: LTT, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

2. Bị đơn: Bà Trần Thị T, sinh năm 1965; có mặt

Địa chỉ: Thôn X, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Ngọc T1; địa chỉ: TXS, phường TK, Quận Y, Tp. H; có mặt.

3. Người kháng cáo: Bà Trần Thị T

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:**

Ngày 23/4/2022 nguyên đơn là ông Dương Đức P và bị đơn là bà Trần Thị T ký hợp đồng đặt cọc, theo đó ông Dương Đức P đặt cọc cho bà Trần Thị T số tiền 600.000.000 đồng để bảo đảm cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với mảnh đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng số A 953572 ngày 12/10/1993, thửa đất số 38 thuộc tờ bản đồ số 07, diện tích 5258 m² và các tài sản gắn liền với mảnh đất này. Địa chỉ thửa đất tại Thôn x, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. Giá trị chuyển nhượng đất hai bên thỏa thuận là 7.150.000.000 đồng. Thời gian đặt cọc đến ngày 09/6/2022 thì bà Trần Thị T có nghĩa vụ công chứng hợp đồng chuyển nhượng, làm thủ tục pháp lý để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Dương Đức P.

Đến thời hạn ngày 09/6/2022, hai bên chưa ký được hợp đồng chuyển nhượng, vì khi ký hợp đồng đặt cọc hai bên thỏa thuận là đất chuyển nhượng không bị quy hoạch. Tuy nhiên, sau khi thực hiện thủ tục làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì phát hiện đất đã bị quy hoạch, ông P đã thương lượng với bà T để giảm tiền của thửa đất nhưng không thành nên ông P không muốn mua nữa. Lỗi của việc hai bên không thể giao kết hợp đồng là do bên chuyển nhượng không thực hiện đúng cam kết nên. Do vậy ông P khởi kiện yêu cầu bà T trả lại tiền đặt cọc 600.000.000 đồng và phạt cọc 600.000.000 đồng, tổng là 1.200.000.000 đồng.

Bị đơn bà Trần Thị T trình bày:

Bị đơn thừa nhận ngày 23/4/2022 có ký hợp đồng nhận đặt cọc của ông Dương Đức P số tiền 600.000.000 đồng để bảo đảm cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với mảnh đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng số A 953572 ngày 12/10/1993, thửa đất số 38 thuộc tờ bản đồ số 07, diện tích 5258 m² và các tài sản gắn liền với mảnh đất này. Địa chỉ thửa đất tại Thôn 6, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. Giá trị chuyển nhượng đất hai bên thỏa thuận là 7.150.000.000 đồng. Thời gian đặt cọc đến ngày 09/6/2022 thì bà Trần Thị T có nghĩa vụ công chứng hợp đồng chuyển nhượng, làm thủ tục pháp lý để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Dương Đức P.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà T cho đến ngày hai bên ký hợp đồng đặt cọc không bị quy hoạch. Sau đó, vợ chồng ông P nhờ bà T làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì mới biết đất đã bị quy hoạch diện tích 1658,7 m². Việc quy hoạch này là theo quyết định số 1314/QĐ-UBND ngày 12/6/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk. Do vậy không phải lỗi của bà T, ngoài ra hợp đồng đặt cọc ghi diện tích đất chuyển nhượng là 5258 m², diện tích đất còn lại sau khi quy hoạch vẫn còn lại 5238,6 m², chỉ giảm 19,2 m² so với hợp đồng ban đầu. Bà T đã đề nghị ông P thỏa thuận lại về việc trừ tiền đối với phần diện tích đất bị quy hoạch nhưng ông P không đồng ý thỏa thuận, vậy lỗi của việc hai bên không thể giao kết hợp đồng là do bên ông P không muốn nhận chuyển nhượng nữa chứ không phải do bà T, nên bà T không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông P. Ông P không thực hiện hợp đồng thì phải mất tiền đặt cọc là 600.000.000 đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 22/2023/DS-ST ngày 26 tháng 4 năm 2023 của TAND huyện Ea H'Leo đã quyết định:

Áp dụng các Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Điều 117, 118, 119, 328, 424, 427 Bộ luật Dân sự; khoản 1, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Quốc Hội.

Tuyên xử: Chấp nhận một phần đơn khởi kiện của ông Dương Đức P. Bà Trần Thị T có nghĩa vụ trả cho ông P 600.000.000 đồng tiền đặt cọc.

Bác yêu cầu đòi tiền phạt cọc của ông Dương Đức P là 600.000.000 đồng.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án theo quy định của pháp luật.

Ngày 08/5/2023, bà Trần Thị T kháng cáo đối với Bản án dân sự sơ thẩm số: 22/2023/DS-ST ngày 26 tháng 4 năm 2023 của TAND huyện Ea H'Leo.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện, bị đơn giữ nguyên đơn kháng cáo.

Tại phiên tòa Đại diện VKSND tỉnh Đắk Lắk phát biểu quan điểm:

- *Về tố tụng:* Các đương sự trong vụ án và Hội đồng xét xử phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- *Về nội dung:* Qua phân tích đánh giá các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các bên đương sự, đại diện Viện kiểm sát đề nghị HĐXX căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 – Không chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị T – giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 22/2023/DS-ST ngày 26 tháng 4 năm 2023 của TAND huyện Ea H'Leo.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu được thu thập có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về tố tụng: Bà Trần Thị T kháng cáo trong thời hạn luật định, bà T đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên vụ án được giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của bà Trần Thị T, thấy rằng:

Ngày 23/4/2022 nguyên đơn ông Dương Đức P và bị đơn bà Trần Thị T ký kết hợp đồng đặt cọc, theo đó ông Dương Đức P đặt cọc cho bà Trần Thị T số tiền 600.000.000 đồng để bảo đảm cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất đối với thửa đất số 38 thuộc tờ bản đồ số 07, diện tích 5258 m² đã được UBND huyện E cấp GCNQSDĐ số A 953572 ngày 12/10/1993. Địa chỉ thửa đất tại Thôn X, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

Hai bên thỏa thuận đến ngày 09/6/2022 bà T có nghĩa vụ công chứng hợp đồng chuyển nhượng, làm thủ tục pháp lý để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Dương Đức P.

Tại Điều 4 của hợp đồng đặt cọc thể hiện “*ra công chứng chồng tiền 6.000.000.000 đồng, ra bà chồng thêm 550.000.000 đồng, yêu cầu bên A (bên nhận đặt cọc) cam kết giao đúng diện tích đất là 43,5m mặt tiền đường và tài sản trên đất, bên A cam kết không có tranh chấp và quy hoạch đất*”.

Quá trình thực hiện hợp đồng, theo yêu cầu của ông P, bà T thực hiện việc cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới, hai bên đã thỏa thuận miệng với nhau là gia hạn thời hạn thực hiện ký hợp đồng chuyển nhượng so với thời gian đã giao kết tại hợp đồng đặt cọc.

Khi làm thủ tục cấp đổi GCNQSDĐ đất thì bà T mới biết có 1658,7m² thuộc chỉ giới quy hoạch giao thông. Việc diện tích đất trên được quy hoạch theo Quyết định số 1314/QĐ-UBND 13/6/2022 của UBND tỉnh Đắk Lắk ban hành về việc phê duyệt Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện E. Do đó, tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc, diện tích đất trên không nằm trong quy hoạch. Khi biết diện tích đất trên có một phần thuộc chỉ giới quy hoạch giao thông, bà T đã thông báo cho ông P biết và có thiện chí muốn thỏa thuận lại việc chuyển nhượng nhưng ông P không đồng ý. Vì vậy, do không đạt được mục đích của hợp đồng, hết thời hạn như đã thỏa thuận, các bên vẫn chưa thực hiện được nghĩa vụ của mình, nên cần chấm dứt hợp đồng đặt cọc nêu trên.

Các bên không ký kết được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nguyên nhân chính là do đất bị quy hoạch. Xét thấy khi hai bên giao dịch, bà T và ông P đều không thể biết đất chuyển nhượng này sẽ có một phần đất thuộc quy hoạch. Đây là nguyên nhân khách quan, nên cả ông P và bà T đều không có lỗi dẫn đến không ký kết được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên cần trả lại cho nhau những gì đã nhận là phù hợp. Nên cấp sơ thẩm buộc bà T trả lại 600.000.000 đồng tiền đặt cọc cho ông P, không xem xét vấn đề phạt cọc là có căn cứ. Tuy nhiên, tại phần nhận định cấp sơ thẩm đã nhận định chấm dứt hợp đồng đặt cọc, nhưng tại phần quyết định thì không tuyên nội dung này là thiếu sót.

Từ nhận định trên thấy rằng kháng cáo của bà Trần Thị T là không có căn cứ, nên cần giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 22/2023/DS-ST ngày 26 tháng 4 năm 2023 của TAND huyện Ea H’Leo là phù hợp.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Vì không được chấp nhận kháng cáo nên bà Trần Thị T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

[1]. Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị T - Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 22/2023/DS-ST ngày 26 tháng 4 năm 2023 của TAND huyện Ea H’Leo

[2]. Tuyên xử:

[2.1] Chấp nhận một phần đơn khởi kiện của ông Dương Đức P.

Chấm dứt hợp đồng đặt cọc ký kết ngày 23/4/2022 giữa nguyên đơn là ông Dương Đức P với bị đơn là bà Trần Thị T để bảo đảm cho việc giao kết hợp đồng

chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với mảnh đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng số A 953572 ngày 12/10/1993, thửa đất số 38 thuộc tờ bản đồ số 07, diện tích 5258 m² và các tài sản gắn liền với đất tại Thôn X, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

Buộc bà Trần Thị T phải trả cho ông Dương Đức P số tiền đặt cọc 600.000.000 đồng.

[2.3] Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Dương Đức P về yêu cầu đòi tiền phạt cọc 600.000.000 đồng.

[2.4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Dương Đức P, bà Trần Thị T mỗi người phải chịu 28.000.000 đồng án phí DSST. Ông Dương Đức P được khấu trừ vào số tiền 33.000.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0010705 ngày 30/9/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện E. Ông Dương Đức P được nhận lại 5.000.000 đồng còn thừa.

[2.5]. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Buộc bà Trần Thị T phải chịu 300.000 đồng án phí phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng đã nộp theo biên lai số 0011338 ngày 09/5/2023 của Chi cục THADS huyện E.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

“T hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự”.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đắk Lắk (02);
- TAND huyện Ea H'Leo;
- Chi cục THADS huyện E;
- Dương sự;
- Lưu hồ sơ.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Đã ký

Hoàng Kim Khánh